Untersuchungen zur neueren Entwicklung des deutschen Baugenossenschaftswesens.

Inaugural-Dissertation

zur

Erlangung der Doktorwürde

der hohen philosophischen Fakultät

der

Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau

vorgelegt

und mit ihrer Genehmigung veröffentlicht

von

Erich Eppich

Postinspektor in Breslau.

Montag, den 12. August 1912, mittags 12½ Uhr

in der Aula Leopoldina der Universität

Vortrag:

„Begriff und Methoden der Soziologie"

und

Promotion

Breslau

Buchdruckerei H. Fleischmann

1912.

Gedruckt mit Genehmigung der hohen philosophischen Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-Universität zu Breslau.

Referent: Professor Dr. **von Weneckstern.**

Meiner lieben Frau

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548201_0023

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Literaturverzeichniss 7

Einleitung 11

a) Zweck und Anlage der Darstellung 11

b) Uebersicht des Materials 13

I. Teil: Entstehung, Verbreitung und Ziele der Baugenossenschaften.

1. Allgemeine Ursachen der gemeinnützigen Bautätigkeit . . . 16
2. Die Rechtsgrundlage als Entwicklungsbedingung des Baugenossenschaftswesens 19
3. Die sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen . . 22
4. Die besonderen Entwicklnngsbedingungen der Beamten- Baugenossenschaften 30
5. Die geographische Verteilung der Baugenossenschaften . . . 37
6. Die Höhe und Zusammensetzung der Mitgliederzahl 42
7. Die Ziele der Baugenossenschaften 46

II. Teil: Der baugenossenschaftliche Betrieb.

1. Organisation nnd Geschäftsführung der Baugenossenschaften.
2. Das Betriebskapital.
   a) Die Zusammensetzung des Betriebskapitals.
   b) Die Beschaffung der Hypotheken nnd Baugelder.
3. Die Bautätigkeit.
   a) Der Grungstückserwerb durch Kauf.
   b) Die Grundstücksbeschaffung und Erbbaupacht.
   c) Die Bauweise.
   d) Die Qualität der Häuser und Wohnungen.
   e) Zahl und Grösse der Wohnungen.
4. Die Finanzlage.
   a) Das investierte Kapital und der Hypothekenstand.

b) Rentabilität und Mieten.
c) Die Reingewinne der Baugenossenschaften.

III. Teil: Kritik und Beurteilung.

1. Die privatwirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Baugenossenschaften.
2. Die Baugenossenschaften und die Wohnungsfrage.
3. Die kulturellen und sozialethischen Wirkungen der Baugenossenschaften.
4. Zusammenfassung und Gesamturteil.

Literatur-Verzeichnis.

H. Albrecht, die Wohnungsnot in den Grossstädten, 1891.

R. Albrecht, die Beamten-Baugenossenschaften, 1911.

W. J. Ashley, das Aufsteigen der arbeitenden Klassen in Deutschland im letzten Vierteljahrhundert, 1906.

A. Baron, der Haus- und Grundbesitzer in Preussens Städten einst und jetzt, 1911.

Baschwitz, die Organisation der städtischen Haus- und Grundbesitzer in Deutschland, 1909.

Bärnreither, die sozialpolitischen Aufgaben der neuen Regierung, 1894.

Beck, die Wohnungsfrage, 1898.

Bericht über den Düsseldorfer Wohnungskongress, 1902.

Berthold, Wohnungsverhältnisse der ärmeren Klassen in Berlin, in Mayr's Statistisches Archiv, 1891/92.

Derselbe, Bericht über die Entwickelung des Baugenossenschaftswesens in den letzten zwei Jahrzehnten, in „Blätter für Genossenschaftswesen", No. 51, 52, 1909.

Brandts, Aufgaben von Staat und Gemeinde in der Wohnungsfrage, 1907.

Bücher, die Wohnungsenquete der Stadt Basel, 1891.

Else Conrad, der Verein für Sozialpolitik, 1906.

H. Crüger, Artikel „Baugenossenschaften" im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

— Derselbe, Statistische Beiträge zur Baugenossenschaftsbewegung in Deutschland, 1905.

Drucksachen des Hauses der Abgeordneten No. 662. 1908.

Eberstadt, Städtische Bodenfragen, 1894.

— ders., die Spekulation im neuzeitlichen Städtebau, 1907.

— ders., Handbuch des Wohnungswesens, 1909.

Elster, Artikel, „Bevölkerungswesen" im Hwb. d. Stw.

Fr. Engels, die Lage der arbeitenden Klassen in England, 1849.

Ermann, Artikel „Erbbaurecht" im Hwb. d. Stw.

— ders., Erbbaurecht und Kleinwohnungsbau, im „Jahrbuch für Bodenreform", 1908.

Grävéll, die Baugenossenschaftsfrage, 1900.
J. Hastings, die Dichte der städtischen Siedelungen in Europa, 1909
Herkner, die Arbeiterfrage, 1905.
E. Jäger, die Wohnungsfrage, 1902.
Jahresberichte des Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens, 1900, 1908.
Jahresbericht des Verbandes deutscher Beamtenvereine, 1910.
Innung der Zukunft, Jahrgang 1865.
Kampffmeyer, die Baugenossenschaften im Rahmen eines nationalen Reformplans, 1900.
Kehl, die Förderung des Wohnungsbaues durch die deutsche Arbeiterversicherung, in der „Zeitschrift für die gesamte Arbeiterversicherung", 1900, Heft 1.
Koska, der erste Erbbauvertrag des preussischen Staates, in der „Zeitschrift für Wohnungswesen", 1905.
F. A. Lange u. Sonnemann, Jedermann Hauseigentümer, 1865.
Lechler, der erste Schritt zur nationalen Wohnungsreform, 3. Aufl. 1911.
Liebrecht, der Bau von Arbeiterwohnungen mit Hülfe der Landesversicherungsanstalt Hannover, 1893.
v. Mangoldt, Ein Reichswohnungsgesetz, 1899.
Fr. Naumann, Neudeutsche Wirtschaftspolitik, 1906.
Neefe, Statistisches Jahrbuch deutscher Städte, Jahrgang 1910.
Petersilie, Artikel „Baugenossenschaften" in Elsters Wörterbuch der Volkswirtschaftslehre
— ders., Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik für 1909, 1911.
Philippovich, Grundriss der politischen Oekonomie, Bd. II², 1907.
Pohle, die neuere Entwickelung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, 1905.
Protokoll und Statistik der konstituierenden Versammlung des Albrechtschen Verbandes der Baugenossenschaften, 1897.
Protokoll und Statistik zum XIV. Verbandstage desselben Verbandes, 1910.
Reichtagsdrucksachen Nr. 1177, 1908.
Reichstagsdrucksachen No. 173, 1906.
Reichstagsprotokolle von 1907.
H. Riese, der Beamten-Wohnungsverein zu Berlin 1900 bis 1910, 1910.
Schäffle u. Lechler, Nationale Wohnungsreform, 1895.
— dies., die staatliche Wohnungsfürsorge, 1900.
P. Schmidt, Am Borne der Gemeinnützigkeit, Böhmert-Festgabe, 1900.
Schmoller, Grundriss der allgemeinen Volkswirtschaftslehre, Bd. I, 7.—10. Aufl., 1908.
— ders., Ein Mahnruf in der Wohnungsfrage, 1887, in „Reden und Aufsätze", 1892.

Schmoller, Ueber einige Grundfragen der Sozialpolitik und der Volkswirtschaftslehre, 2. Aufl., 1904.
Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 30, 31, 98.
Ed. Schulz, Hauptbericht über die Wirksamkeit der zum Verbande deutscher Beamtenvereine gehörenden Vereine im Jahre 1910, 1911.
Sombart, die gewerbliche Arbeiterfrage, 1904.
Statistik des deutschen Reiches, Bd. 111.
Verhandlungen der Baugenossenschaften in „Mitteilungen über den 51. Genossenschaftstag", 1910.
Vossberg, die deutsche Baugenossenschaftsbewegung, 1906.
v. Wenckstern, Einführung in die Volkswirtschaftslehre, 1903.
— ders., Zur Klassengliederung des deutschen Volkes, 1911.
Wiedfeldt, das Verhältnis der gemeinnützigen Bautätigkeit zur gewerblichen Wohnungsproduktion, im Bericht über den Düssel Wohnungskongress, 1902.
Wohlgemut-Schneider, Taschenbuch für Baugenossenschaften und Sparvereine, 1899.
J. Wolf, die Wohnungsfrage als Gegenstand der Sozialpolitik, 1896.
Zeitschrift der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897.

Einleitung.

a) Zweck und Anlage der Darstellung.

Die Literatur zum Baugenossenschaftswesen umfasst in der Hauptsache solche Schriften, die von Wohnungsreformern, Verbandsleitern und anderen Praktikern, auch von Fürsorgevereinen, herrühren und dazu dienen sollen, die zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaues geeigneten Mittel zu erörtern und zu propagieren. Sie verfolgen mithin rein praktisch-politische Zwecke und machen auf wissenschaftliche Objektivität keinen Anspruch. Der Methode nach wissenschaftlichen, dem Zwecke nach praktischen Charakters sind die Werke von E. Jäger, die Wohnungsfrage, 1902, und von A. Grävell, die Baugenossenschaftsfrage, 1900, sie haben ihren besonderen Wert als reiche Materialsammlungen. In der nationaloekonomischen Fachliteratur fehlt es fast ganz an eingehenderen Darstellungen über das Baugenossenschaftswesen. Ausser den bezüglichen Artikeln im Handwörterbuch der Staatswissenschaften und im Wörterbuch der Volkswirtschaftslehre sind hier hauptsächlich zu nennen: der Abschnitt „Wohnungsfürsorge" im „Grundriss der politischen Oekonomie" von Philippovich, der Abschnitt „die gemeinnützige Bautätigkeit" im „Handbuch des Wohnungswesens" von Eberstadt und schliesslich, als grössere Monographien: W. Vossberg, „die deutsche Baugenossenschaftsbewegung," 1906, und R. Albrecht, „die Beamten-Baugenossenschaften im Rahmen der deutschen Baugenossenschaftsbewegung," 1911. Soweit sich gelegentliche Erörterungen und Urteile

wissenschaftlicher Autoren in anderen Zusammenhängen vorfinden, werden sie an geeigneter Stelle herangezogen werden.

Die Arbeiten von Vossberg und Albrecht geben sehr gründliche methodische Darstellungen und Erläuterungen des Tatsachenmaterials; insbesondere ist das Vossberg'sche Werk in seiner klaren, stilistisch fesselnden Schreibart sehr geeignet, ein deutliches Bild des deutschen Baugenossenschaftswesens in seinem geschichtlichen Werden und in seiner Tätigkeit zu verschaffen. Beide Schriftsteller gehen aber durchgängig referierend und beschreibend vor, geben der Kritik nur wenig Raum, weil sie offenbar von vornherein ihrem Gegenstande mit grösster Sympathie gegenüberstehen. Ebenso wie die wissenschaftliche Kritik fehlen bei beiden die Heraushebung der grossen Zusammenhänge, die Klarstellung der allgemeinen Richtlinien, die Deutung und Wertung ihrer Einzelergebnisse im grösseren Rahmen des Wohnungswesens, der Wirtschaftsordnung überhaupt.

In der vorliegenden Schrift wird der Versuch gemacht, zu der nach dem Obigen noch fehlenden kritischen und synthetischen Arbeit Beiträge zu liefern. Es werden zunächst die wirtschaftlichen, rechtlichen und psychologisch-ethischen Zusammenhänge zu untersuchen sein, unter denen sich das deutsche Baugenossenschaftswesen der Gegenwart entwickelt hat. Hieran wird sich eine gedrängte Darstellung der baugenossenschaftlichen Organisation und ihrer Leistungen unter kritischen Gesichtspunkten anschliessen; der Aufgabe gemäss wird es sich weniger um ein ausführliches Referat als um die Aufzeigung der für die Beurteilung wichtigen Punkte handeln. Schliesslich soll unter Berücksichtigung der gewonnenen Ergebnisse versucht werden, über die bisherige und künftige Entwickelung der Baugenossenschaften, ihren Wert für die Lösung der Wohnungsprobleme und ihre Bedeutung für den sozialethischen Fortschritt unseres Volkes ein objektives Urteil zu gewinnen — soweit bei einer noch im vollen Flusse befindlichen sozialen Erscheinung ein solches möglich ist.

b) Uebersicht des Materials.

Statistisches Material, das als Grundlage für die Untersuchung der wirtschaftlichen Verhältnisse und Leistungen der Baugenossenschaften dienen könnte, ist nirgends vollständig vorhanden. Die Statistik der Zentral-Genossenschaftskasse umfasst ausser Namen und Sitz der Vereine nur das Gründungsjahr, die Mitgliederzahl und die Haftsumme. Die vom Geheimrat Professor Dr. Petersilie herausgegebenen „Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik" bringen — nach Verbänden geordnet — einige summarische Zahlenangaben über die Aktiva und Passiva der Vereine sowie über Zahl und Wert der von ihnen erbauten Häuser. Etwas ausführlichere Angaben — u. a. auch über die Zahl, Grösse und Miete der Wohnungen — enthält die Statistik des „Verbandes[1]) der auf der Grundlage des gemeinschaftlichen Eigentums stehenden deutschen Baugenossenschaften," der gegen 200 Vereine umfasst. Eine vom „Allgemeinen Verbande[2]) deutscher Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften" im Jahre 1908 veranstaltete Erhebung umfasst übereinstimmende Angaben von 158 Genossenschaften. 44 Beamtenvereine haben für 1910 an den „Revisionsverband[3]) der Baugenossenschaften des Verbandes deutscher Beamtenvereine" berichtet. Nachrichten über die rheinischen und westfälischen Bauvereine finden sich in den Jahresberichten der provinziellen „Vereine für die Förderung des Arbeiterwohnungswesens."

Viele andere Angaben über einzelne Vereine und Gruppen sind in den Jahresberichten der kleineren Verbände, in Fachzeitschriften u. dgl. verstreut. Endlich haben das Reichsamt des Innern und das preussische Ministerium des Innern in besonderen Uebersichten über die Verwendung ihrer Fonds zur Förderung des Kleinwohnungswesens dem Reichstage

---

[1]) Im Folgenden als „Albrecht'scher Verband" bezeichnet.

[2]) Untergruppe: Verband der Baugenossenschaften Deutschlands in Blumenthal (Berthold'scher Verband.)

[3]) Im Folgenden als „Beamtenverband" bezeichnet.

und Landtage gegenüber Angaben über die Verhältnisse der von ihnen unterstützten Vereine geliefert.

Dieses ganze buntscheckige Material von verschiedener Anordnung und Genauigkeit, für verschiedene Zeitpunkte geltend und ohne einheitliche Gesichtspunkte aufgestellt, war als alleinige Unterlage für eine schärfere Untersuchung ungeeignet. Andererseits erschien eine besondere Erhebung bei allen Baugenossenschsften aus naheliegenden Gründen nicht durchführbar. Unter diesen Umständen blieb mir nur übrig, durch eine Teilerhebung zu versuchen, ein — wenn auch nur kleines — so doch homogenes Material zu erlangen. Hierzu habe ich mich an die Beamten-Baugenossenschaften gewandt, die eine besonders interessante Gruppe bilden. Seit Mitte der neunziger Jahre wächst ihr Anteil an der Zunahme der Baugenossenschaften überhaupt schnell und stetig, sie bilden jetzt bereits 20,8 v. H. der Gesamtzahl. Nach der Qualität und dem wirtschaftlichen Können ihrer Mitglieder müssen sie zu den leistungsfähigsten Vereinen gezählt werden. Andererseits weisen sie in der Organisation, im Geschäftsbetrieb und in den Zielen die gleichen Züge wie die übrigen Genossenschaften auf, so dass es erlaubt erscheint, aus ihren Verhältnissen — mutatis mutandis — Schlüsse auf diejenigen der anderen zu ziehen.

Die Erwartung, von den Beamtenvereinen am ehesten eine bereitwillige und verständnisvolle Beantwortung der gestellten Fragen zu erhalten, hat sich allerdings nur zum Teil erfüllt: von 231 befragten Vereinen haben 100 mehr oder weniger genau geantwortet. Ueber 48 Genossenschaften von bayrischen Verkehrsbeamten habe ich von ihrem Revisionsverbande eine Aufstellung erhalten. Durch Zuhilfenahme anderer Verbandsstatistiken[1]) konnte ich über 37 weitere Beamtenvereine Aufschlüsse erlangen, so dass mir Material von 185 Vereinen rd. 80 v. H. der Gesamtzahl vorlag — ein immerhin günstiges Ergebnis, da z. B. R. Albrecht in seiner Monographie über Beamten-Baugenossenschaften nur

[1]) Des Albrecht'schen und des Beamtenverbandes für 1910.

über 62 Vereine berichten kann. Während er nur die bis 1908 vorhandenen Vereine berücksichtigt hat, konnte ich dank einer freundlichen Mitteilung des Herrn Geheimrats Petersilie auch noch die bis Ende 1910 entstandenen Vereine aufnehmen. Es darf noch erwähnt werden, dass ich im Gegensatz zu Albrecht nur diejenigen Vereine befragte, die sich in ihrer Firma ausdrücklich als „Beamten"-Baugenossenschaften bezeichnen.

Ueber die sonstigen Baugenossenschaften habe ich nur insoweit Angaben gebracht, als sie aus dem obengenannten lückenhaften Material zu entnehmen oder zu berechnen waren. Manche wünschenswerten Feststellungen mussten daher unterbleiben, über verschienene Punkte konnten nur unter Vorbehalt und auf hypothetischer Grundlage Ansichten und Urteile gebildet werden. Bei den unvollkommenen statistischen Hilfsmitteln können daher die vorliegenden Untersuchungen nur als Vorarbeiten und Materialien auf einem volkswirtschaftlichen Gebiet gelten, das wissenschaftlich noch wenig beackert ist.

Anmerkung. Im folgenden Texte wird das Wort „Baugenossenschaft(en)" mit „B.G." abgekürzt werden.

I. Teil.

Entstehung, Verbreitung und Ziele der Baugenossenschaften.

1. Allgemeine Ursachen der gemeinnützigen Bautätigkeit.

Die gemeinnützige Bautätigkeit[1]), möge sie von den Wohnungsbedürftigen selbst oder von irgendwelchen Fürsorgestellen ausgehen, ist ihrer Absicht nach ergänzende und ausgleichende Tätigkeit inbezug auf die unzureichenden oder zu teueren Leistungen der gewerbsmässigen Wohnungsproduktion. Mit dieser aus der praktischen Wirksamkeit der Organisationen abstrahierten Definition ihres Wesens sind auch schon ihre Entstehungsursachen allgemein gekennzeichnet: eben die Mängel unseres Wohnungswesens und der privaten Bautätigkeit. Das Vorhandensein und die schnelle Entwicklung des gemeinnützigen Wohnungsbaues in allen Kulturstaaten, seine Begünstigung durch die Wirtschaftspolitik der Staaten und Kommunalverbände können als bündige Beweise dafür gelten, dass jene Mängel wirklich und in einem zum Einschreiten nötigenden Umfange bestehen. Als weiteren Beweis kann man auch die sonstigen Mittel der modernen Wohnungspolitik heranziehen, die Schutz-, Revisions- und Abwehrmassregeln. Es wird darüber ge-

[1]) Nach Eberstadt, Handbuch des Wohnungswesens, 1909, S 318, ist darunter diejenige Bautätigkeit zu verstehen, die von privaten Vereinigungen unter Gewinnverzicht ausgeübt wird.

stritten, ob alle diese Massnahmen zweckentsprechend sind, welche Rolle ihnen im System der Wohnungspolitik zukommt, und ob sie nicht allesamt unzureichend sind; dass aber triftige Gründe vorhanden sind, überhaupt einzugreifen, daran wird man füglich nicht zweifeln können.

Den direkten Nachweis für das Vorhandensein jener Wohnungsmissstände und ihres Umfanges kann nur durch örtliche statistische Erhebungen und Wohnungsrevisionen erfolgen. Bei der Massenhaftigkeit der Erscheinungen ist das für alle Orte aber praktisch unmöglich durchzuführen. Die an sich zahlreichen statistischen Erhebungen haben daher immerhin nur einen ganz kleinen Teil der städtischen Siedlungen erfasst. Die Wohnungsuntersuchungen (Enqueten) haben sich im allgemeinen auf die krassesten Fälle, die „Wohnungsnot", das „Wohnungselend" beschränkt. Das hierbei gesammelte Tatsachenmaterial ist es, auf Grund dessen sich der Begriff der „Wohnungsfrage" als Teilproblem der sozialen Frage herausgebildet hat. Friedrich Engels[1]) ist hier mit seiner eminenten Wohnungsuntersuchung der englischen Industriestädte Allen vorangegangen. Später — 1886 — sind in ähnlicher Weise die Zustände in Berlin, Breslau, Leipzig, Frankfurt (Main), Bochum, Elberfeld, Essen, Chemnitz, Osnabrück, Strassburg durch den „Verein für Sozialpolitik" untersucht worden. In der Einleitung zur Veröffentlichung der Ergebnisse[2]) hebt Miquel folgende Feststellungen hervor: „Ausbeutung der Arbeiter durch eine gewisse Klasse von Hausbesitzern, die in der Höhe der Mietpreise, der Verwahrlosung der Wohnungen ihren Ausdruck findet. Von einem grossen Teil der Grossstädte müsse man sagen, dass daselbst zu wenig kleine Wohnungen seien, die vorhandenen zu teuer, zu schlecht, ungesund und zu dicht bewohnt seien."

[1]) Die Lage der arbeitenden Klassen in England, 1849.

[2]) Bd. 30 u. 31 der Schriften des Vereins für Sozialpolitik: Die Wohnungsnot der ärmeren Klassen in den deutschen Grossstädten.

In der Folge sind noch eine ganze Reihe ähnlicher Untersuchungen veröffentlicht [1]) worden, sie gingen teils von den Gemeinden, teils von Arbeiterorganisationen oder auch von einzelnen Sozialpolitikern aus. Die Ergebnisse sind immer die gleichen: eine erschreckende Fülle von Not, Verwahrlosung und sittlicher Stumpfheit infolge gänzlich unzureichender Wohnungsverhältnisse.

Sieht man von diesen Erhebungen ab, die sich auf industrielle Grossstädte und einige ländliche Heimarbeitbezirke erstrecken, so kommen als wohnungsstatistische Quellen nur die Veröffentlichungen der statistischen Aemter deutscher Städte inbetracht.

Sie sind zusammengefasst im „Statistischen Jahrbuch deutscher Städte", das — von Professor Dr. Neefe in Breslau herausgegeben — jetzt im 17. Jahrgange vorliegt. Z. Zt. enthält der Abschnitt „Bautätigkeit und Wohnungsmarkt" Angaben von 60 bis 80 Städten, hinsichtlich der Wohnungspreise aber nur von 28 Orten.

Ueber die Einzelbearbeitungen wohnungsstatistischen Materials gibt Eberstadt im „Handbuch des Wohnungswesens" S. 165 eine umfassende Uebersicht.

Für die grosse Masse der Mittel- und Kleinstädte liegt keinerlei Material vor [2]). Hier kann man nur aus der Menge der Wohnungsfürsorge-Organisationen schliessen, dass auch in diesen Orten die Wohnverhältnisse nicht zum besten liegen.

Aehnlich verhält es sich mit dem Nachweis einer Erscheinung, die gerade für die Gründung von B.G. eine wichtige Triebfeder gewesen ist, das ist die Tatsache des beständigen Ansteigens der Mietpreise seit der Mitte der siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts. Diese Tatsache ist für eine Reihe von Grossstädten statistisch nach-

[1]) Ziemlich vollständige Uebersicht bei E. Jäger, „Die Wohnungsfrage", 1902, vgl. auch Philippovich, Grundriss der politischen Oekonomie, 1907, II 2. S 337 ff

[2]) Vgl. L. Pohle, die neuere Entwickelung der Wohnungsverhältnisse in Deutschland, 1905, S 3.

gewiesen worden[1]), für die grosse Mehrzahl der städtischen Siedlungen nicht. Dennoch wird der Tatbestand kaum bezweifelt werden, weil Jedermann selbst im praktischen Leben darüber Erfahrungen gemacht hat. In der Tat ist auch in der Literatur kein Versuch vorhanden, das Anwachsen der Wohnungsmieten zu bestreiten, auch nicht in den Veröffentlichungen der Hausbesitzervereine. Pohle[2]) nennt die Tatsache der starken Mietensteigerung „eine der betrübendsten Erscheinungen in der neueren Entwickelung der Wohnungsverhältnisse", obwohl er sonst zu den optimistischen Beurteilern dieser Verhältnisse gehört.

Je unvollständiger nach dem vorstehenden kurzen Ueberblick der zahlenmässige, direkte Nachweis der Wohnungsmissstände und Mietensteigerungen geführt ist und der Natur der Sache nach geführt werden kann, desto mehr fällt der indirekte Beweis dafür ins Gewicht, wie er in dem Vorhandensein und dem Wachstum der gemeinützigen Bautätigkeit vorliegt.

2. Die Rechtsgrundlage als Entwicklungsbedingung des Baugenossenschaftswesens.

Während die primäre Ursache irgend eines wirtschaftlichen Handelns stets in einem nicht oder doch mangelhaft erfüllten Bedürfnisse des Handelnden zu suchen ist, wird die Intensität, die Richtung und der Erfolg des Handelns durch äussere und innere gegebene Verhältnisse, die Entwickelungsbedingungen und Entwickelungsmöglichkeiten, bestimmt. Hierbei kann man wieder trennen: die Rechtsgrundlage als für alle Volksgenossen giltig und die subjektiven Bedingungen geistiger und materieller Art, die für die einzelnen oder die Gruppen verschieden sind und sich teils als persönliche Eigenschaften, teils als wirtschaftliche oder sittliche Abhängigkeiten charakterisieren.

---

[1]) Vgl. Pohle a. a. O., Vorbericht S 18; ferner Schriften des Vereins für Sozialpolitik, Bd. 94.

[2]) A. a. O., S 14.

Die Rechtsgrundlage für die B.G. ist gegenwärtig das Reichsgesetz betr. die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften vom 1. Mai 1889 (abgeänderte Fassung lt. Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 20. Mai 1898). Eine Bestimmung dieses Gesetzes ist es, die ihm seine epochale Bedeutung für die Entwickelung des Baugenossenschaftswesens gibt: die Zulassung der beschränkten Haftung oder Teilhaft. Sie allein hat den Aufschwung ausgelöst, den die genossenschaftliche Bautätigkeit seit 1890 genommen hat, nachdem sie vorher fast auf dem toten Punkt angelangt war. Nur 28 B.G. [1]) hatten die Krisis der siebziger Jahre überstanden, schon 1890 hatte das neue Gesetz 50 B.G. mit beschränkter Haftung zum Leben verholfen. So ging es in ununterbrochenem Aufstieg weiter, während die Zahl der B.G. mit unbeschränkter Haftung immer mehr, schliesslich bis auf 10 sich verminderte.

Die Anfänge [2]) der deutschen Baugenossenschaftsbewegung standen bekanntlich unter der Aegide des herrschenden wirtschaftspolitischen Liberalismus.

Insbesondere war es Parisius, der Freund und Arbeitsgenosse von Schulze-Delitzsch, der sich, zuerst auf Anregung des „Kongresses deutscher Volkswirte", dann im „allgemeinen Genossenschaftsverbande" der Angelegenheit mit Eifer annahm. Die ersten Versuche baugenossenschaftlicher Tätigkeit beruhten durchweg auf dem Plane, den Parisius 1865 ausgearbeitet und veröffentlicht hatte [3]). Der praktische Erfolg blieb aber aus, die Ergebnisse blieben überaus dürftig, bis 1870 gab es nur eine einzige B.G. Die ganze Bewegung hatte keine rechte Basis, weil es noch an jeder gesetzlichen Regelung fehlte. Erst das Genossenschaftsgesetz vom 4. Juli 1868 gab der Bewegung einen neuen Anstoss, der noch durch den wirtschaftlichen Aufschwung nach 1870 verstärkt wurde. Im Jahre 1873 gab es

[1]) Vgl. die graphische Darstellung auf besonderem Blatt.
[2]) Vgl. zum folgenden: Vossberg, a. a. O., S 14 ff.
[3]) „Innung der Zukunft", Jahrgang 1865, S. 105 ff.

rd. 50 B.G., von da ab kam aber wieder eine Zeit des Rückgangs. Der schweren Krisis der Gründerjahre, die ja besonders auch das Bauwesen traf, waren die neuen Genossenschaften nicht gewachsen; sie haben sich von diesen Erschütterungen auch in den folgenden Jahren nicht wieder erholt, weil sie die schwere Fessel der unbeschränkten Haftung zu tragen hatten.

Es erwies sich mehr und mehr, dass das Gesetz von 1868, das unter dem parlamentarischen Einfluss von Schulze-Delitzsch und seiner Richtung entstanden war, für die B.G. keine geeigneten Entwickelungsbedingungen bot. Gerade diese Genossenschaftsart wurde durch den Grundsatz der unbeschränkten Haftung lahmgelegt, weil bei ihrer Tätigkeit im Gegensatz zu anderen Organisationen ausserordentlich hohe Werte investiert werden und sie bei geringem Eigenvermögen fast ganz mit fremdem Kapital arbeiten muss. Das damit verbundene Risiko musste weite Kreise — nicht zum wenigsten die Beamten — von der Beteiligung abhalten.

Schulze-Delitzsch, dem allerdings andere Arten des Genossenschaftswesens mehr am Herzen lagen, hielt am Prinzip der Solidarhaft ebenso wie an der unbedingten Ablehnung der Staatshilfe bis ans Ende fest. Erst als in den achtziger Jahren der politische Einfluss seiner Parteigänger zurückging, gelang es, durch das neue Genossenschaftsgesetz die Teilhaft in Verbindung mit der gesetzlichen Revisionspflicht einzuführen; über die Wirkung habe ich bereits gesprochen.

So zeigt sich in der Geschichte des deutschen Baugenossenschaftswesens ein schlagendes Beispiel dafür, in welchem Masse der Erfolg ökonomischen Handelns von der Gestaltung des konkreten Rechts abhängt.

Die erste gesetzliche Regelung ermöglichte trotz ihrer Ungeeignetheit überhaupt erst eine Ausbreitung der Organisationen, die gesunde Fortentwicklung des Rechts im neuen Genossenschaftsgesetz schuf dann den dauernden Erfolg.

Das Wort von Wenckstern[1]): „Ohne positives Recht und Rechtsentwicklung keine Produktionskraftsentwicklung“ findet hier eine treffliche Bestätigung.

3. Die sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen.

Auf dem allgemeinen Genossenschaftstag zu Frankfurt (Main) im Jahre 1908 charakterisierte Professor Dr. L. Stein folgendermassen die Anschauung von Schulze-Delitzsch über das Wesen der Genossenschaften: „So sind für ihn die Genossenschaften zugleich soziale Körperschaften und wirtschaftliche Unternehmungen, unter denen sich die Kräfte und Mittel der Masse des Mittelstandes und der Arbeiterschaft zweckmässig zu einer besseren Befriedigung ihrer wirtschaftlichen Bedürfnisse verbinden“.

In den B.G. haben nun aber nicht bloss „die Kräfte und Mittel der Masse“ gewirkt, sondern in ganz hervorragender Weise einerseits die anregende und dispositive Arbeit zahlreicher bedeutender Volksfreunde und Sozialpolitiker, andererseits die materiellen Mittel des Reichs, der Bundesstaaten und anderer öffentlich rechtlicher Körperschaften.

Ich habe schon Parisius als wichtigen Förderer des Baugenossenschaftsgedankens erwähnt; von anderen liberalen Volkswirten der älteren Periode können noch Lette, Faucher und besonders Victor Aimé Huber genannt werden[2]), welcher letztere zuerst auf die Mängel des Arbeiterwohnwesens als unerfreuliche Folge der kapitalistischen Produktionsweise aufmerksam machte und unermüdlich Abhilfsmittel — allerdings mehr auf philanthropischer Basis — propagierte. Wenn auch die Bemühungen dieser Männer noch kaum praktische Erfolge hatten, so bereiteten sie doch den Boden vor. Später, als unter der Einwirkung der im Verein für Sozialpolitik verbundenen Männer der Wissenschaft und Praxis sich die sozialpolitische Aera anbahnte,

---

[1]) Einführung in die Volkswirtschaftslehre, 1903, S 62.

[2]) Vgl. Vossberg, a. a. O., S 8 ff.

fanden auch die baugenossenschaftlichen Bestrebungen reiche Anregung und Unterstützung. Auf 3 Versammlungen des Vereins (1872 in Eisenach, 1886 in Frankfurt (Main), 1901 in München) wurde die Wohnungsfrage zum Gegenstande der Verhandlungen gemacht[1]); unter der hauptsächlichen Mitwirkung von Engel, Schönberg, Miquel, Brentano, Schmoller, Wagner, Fuchs, Philippovich, Bodelschwingh, Brandts u.a.m. wurden alle einschlägigen Fragen und Abhilfsmittel erörtert. Hierbei neigte die Mehrzahl der Redner dazu, dem Staate und den Gemeinden die wichtigsten Aufgaben in der Wohnungsfrage zuzuteilen, während man sich von der reinen Selbsthilfe — auch in der Form der B.G. — nicht viel versprach.

Ohne Zweifel haben diese Anregungen in Verbindung mit der Wohnungsenquete von 1886 viel dazu beigetragen, die massgebenden Stellen der Regierungen für diese Fragen zu interessieren und zu praktischer Unterstützung der gemeinnützigen Wohnungsfürsorge zu veranlassen. Neben dieser vorbereitenden und aufklärenden Arbeit steht die praktische, der sich viele Volksfreunde als Vereinsgründer, Berater oder Verbandsleiter unterzogen. Neben Viktor Böhmert, dem unermüdlichen Förderer des Arbeiterwohlfahrtswesens, ist hier zunächst P. Chr. Hansen, Vorstand der Landesversicherungsanstalt Schleswig-Holstein, zu nennen, der nach dem Vorbilde des„ Kopenhagener Arbeiterbauvereins“ im Jahre 1878 den „Flensburger Arbeiterbauverein“ gründete und schnell zu hoher Blüte brachte[2]). Das Beispiel dieses Vorgehens und die Förderung, die Hansen später amtlich der Wohnungsfürsorge widmete, haben es zuwege gebracht, dass Schleswig-Holstein bei schwacher städtischer Besiedelung jetzt 51 B.G. besitzt. In ähnlicher Weise haben die Landesräte Liebrecht in Hannover, M. Brandts in Düsseldorf,

---

[1]) Vgl. Dr. Else Conrad, der Verein für Sozialpolitik, 1906 S 58 ff.

[2]) Vgl. Hansen, „Was Schleswig-Holstein Viktor Böhmert zu verdanken hat“, in „Am Borne der Gemeinnützigkeit“, Böhmert-Festgabe 1900, S 234 ff.

Schröder in Cassel schriftstellerisch und praktisch das Baugenossenschaftswesen über die Grenzen ihrer Bezirke hinaus gefördert. Andere in Genossenschaftskreisen rühmlich bekannte Namen sind die der Verbandleiter Landrat Berthold in Blumenthal, Justizrat Prof. Dr. Crüger in Charlottenburg, Professor Dr. Hans Albrecht in Gr. Lichterfelde. Endlich seien noch Regierungsrat Koska, der frühere verdienstvolle Führer des Berliner Beamten-Wohnungsvereins, und der hessische Landeswohnungsinspektor Gretzschel erwähnt, ohne dass damit die Reihe der Männer erschöpft wäre, die sich uneigennützig der Baugenossenschaftssache gewidmet haben. Daneben haben sich im Laufe der Jahre eine ganze Anzahl von Verbandsrevisoren herangebildet, die aufgrund ihrer praktischen Erfahrungen grossen Einfluss auf die Geschäftsführung der Vereine gewonnen haben. Auch eine Reihe von Wohlfahrtsvereinen, zum Teil von jenen Männern begründet, haben sich die eifrige Förderung des Baugenossenschaftswesens angelegen sein lassen. An ihrer Spitze steht der „Rheinische Verein zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens", der als Auskunfts- und Beratungsstelle wie durch seine Einwirkung auf die Behörden, Gemeinden und Arbeitgeber der Baugenossenschaftssache hervorragende Dienste leistet. Eine ähnliche Rolle spielen der gleichartige westfälische Verein, die Zentralstelle für Arbeiterwohlfahrtseinrichtungen u. a. m.[1]). Auch der preussische Staat bemühte sich, ausser mit materieller Hilfe auch durch die Einwirkung der Provinzial- und Lokalbehörden den B.G. die Wege zu ebenen[2]).

So wurde die Baugenossenschaftssache von Anfang an von tatkräftigen Männern der sozialpolitischen Praxis geleitet, unterstützt und verbreitet; auf allen Seiten erwuchsen ihr Freunde, die ganze arbeiterfreundliche Strömung, welche die

---

[1]) Vgl. R. Albrecht, Die Beamten-Baugenossenschaften, 1911, S 43 ff.

[2]) Vgl. die Erlasse der preussischen Minister des Innern und für Handel an die Ober- und Regierungspräsidenten in den Jahren 1901 und 1902.

manchesterlichen Grundsätze hinwegschwemmte, trug auch das Baugenossenschaftswesen und verhalf ihm zu immer grösserem Ansehen in der öffentlichen Meinung. Wenn man den Gang der Dinge überschaut, so ist im Anfange der Bewegung von eigener Initiative der Hilfsbedürftigen nicht viel die Rede. Die „Selbsthilfe“ ist ohne Zweifel hier das Ergebnis zielbewusster Leitung und Förderung durch Aussenstehende, und wenn die in den Sattel Gehobenen im Laufe der Zeit auch reiten gelernt haben, so ist das ein Ergebnis langjähriger Erziehung. Wie wenig oft die Beteiligten ihren Vorteil erkannten, sieht man aus den Worten des Landesrats Dr. Schröder in Cassel, die hessische Versicherungsanstalt habe ihr Geld ausgeboten „wie sauer Bier“ und er selbst sei bei den B.G. herumgereist, um sie zur Annahme der Anstaltsgelder zu überreden; erst um die Mitte der neunziger Jahre wurden die Kapitalien der Versicherungsanstalten stärker in Anspruch genommen[1]). Charakteristisch ist auch, dass die Sozialdemokratie grundsätzlich ihre Anhänger von der Teilnahme an B.G. zurückhielt[2]). Bei dieser Sachlage hat es eine gewisse Berechtigung, wenn A. Grävéll, der wissenschaftliche Kämpe der organisierten Hausbesitzer, von den Förderern der Arbeiter-B.G. sagt, dass sie „der Vorsehung unter die Arme griffen“ und „ihre eigenen Bedürfnisse denen beibrächten, deren Kulturzustand sie noch garnicht als solche erkennen lässt“[3]). Man kann das zugeben, ohne indes mit Grävéll solche kulturfördernde Arbeit für unberechtigt zu halten.

Wie wenig auch in materieller Beziehung der Grundsatz der reinen Selbsthilfe standgehalten hat, möge ein kurzer Ueberblick[4]) über die finanzielle Unterstützung, die den B.G. von den öffentlichen Körperschaften zugeflossen ist, erweisen.

---

[1]) Vossberg, a. a. O S. 57 ff.
[2]) E. Jäger, a a. O., S. 270.
[3]) Die Baugenossenschaftsfrage, 1900, S. 183.
[4]) Näheres darüber im II. Teil, Abschn. 2 b.

An erster Stelle stehen die Landesversicherungsanstalten, sie hatten bis Ende 1907 an gemeinnützige Bauvereine rd. 125 Mill. M. ausgeliehen[1]). Die preussische Regierung hatte bis Ende 1907 an Hypothekendarlehen rd. 37 Mill. M. aufgewendet[2]), das deutsche Reich für Darlehen und den Erwerb von Erbbauland rd. 30 Mill. M.[3]). Hierzu kommen rd. 27 Mill. M von der staatlich unterstützten „Pensionskasse für die Arbeiter der preussisch-hessischen Eisenbahngemeinschaft“[4]), ferner 3 Mill. M von der gleichartigen Kasse in Bayern, rd. 9 Mill. M. von der bayrischen Staatsregierung[5]). Wie hoch die von sonstigen Körperschaften — Kreissparkassen, Landesbanken, Feuersozietäten, Stiftungen, Post- Spar- und Vorschussvereinen — hergeliehenen Gelder sind, lässt sich leider nicht feststellen; an Beamten-B.G. sind von dieser Seite nach dem mir vorliegenden Material 12 Mill. M begeben worden. Die Leistungen der Gemeinden zugunsten der B.G. sind mit Ausnahme der rheinischen sehr gering und können hier vernachlässigt werden[6]). Nach einer weiter unten zu begründenden Schätzung[7]) werden die gesamten Hypothekenschulden im Jahre 1908 etwa 360 Mill. M betragen haben; da die Summen der obengenannten Hypotheken zu Ausnahmebedingungen 231 Mill. M betragen haben, ist nur für 360—231 = 129 Mill. M der allgemeine Geldmarkt in Anspruch genommen worden. Den Beamten-B.G. ist der Löwenanteil der Reichs- und Staatsdarlehen zugeflossen, die übrigen B.G. haben solche Darlehen nur insoweit erhalten, als sie Beamte und Arbeiter der Reichs- und

---

[1]) Nach „Kehl, Die Förderung des Wohnungsbaues durch die deutsche Arbeiterversicherung“ in der „Zeitschrift für die gesamte Arbeiterversicherung,“ 1909, Heft 1.

[2]) Drucksachen des Hauses der Abgeordneten No. 662.

[3]) Reichstagsdrucksache No. 1177.

[4]) Lt. besonderer Mitteilung des Vorstandes.

[5]) Lt. besonderer Mitteilung des Revisionsverbandes der bayrischen B.G. des Verkehrspersonals.

[6]) Vgl. R. Albrecht, a. a. O., S. 43.

[7]) Vgl. II. Teil, Abschn. 4 a.

Staatsbetriebe zu ihren Mitglieden zählten. Dagegen haben die Beamten-B.G. auf die Hilfe der Versicherungsanstalten wenig zu rechnen, da sie nur eine geringe Zahl versicherungspflichtiger Personen in ihren Reihen haben.

Finden die Freunde des gemeinnützigen Wohnungsbaues, dass noch viel zu wenig vonseiten der öffentlichen Instanzen für ihn geschehen sei, so sehen seine Gegner in der bisherigen Unterstützung schon ein grosses soziales Unrecht, einen unzulässigen Eingriff in die Sphäre der freien Produktion. Gegner der Bewegung in diesem Sinne sind die Haus- und Grundbesitzer, die sich in Deutschland einer weitgreifenden, festen Organisation erfreuen [1]); das im Auftrage ihres Zentralverbandes herausgegebene, schon erwähnte Buch von A. Grävéll enthält alle Argumente, die sie gegen die unliebsame Konkurrenz der Bauvereine vorzubringen haben, und ich werde noch öfter darauf Bezug nehmen müssen.

Die Wirkung dieses Buches war ebenso wie die der Hausbesitzerpetitionen gleich null — soweit die Regierung und die öffentliche Meinung in Betracht kommen, denn die für die B.G. nachteilige Verfügung des Reichs-Versicherungsamts vom 11. Mai 1910, wonach die Landesversicherungsanstalten auch bei gemeinnützigen Baudarlehen auf einen Zinsfuss von mindestens $3^1/_2$ v. H. zu halten und schon bestehende Darlehen zu geringerem Zinsfuss binnen Jahresfrist in $3^1/_2$ prozentige umzuwandeln haben, ist zwar von den Hausbesitzern mit grosser Freude begrüsst worden, kann aber unmöglich als Erfolg ihrer Agitation angesehen werden. Anders steht es mit dem Einfluss der Hausbesitzer auf die Wirtschaftspolitik der preussischen Städte [2]). Mit Ausnahme von Hannover, Hohenzollern und Vorpommern gilt noch jetzt für alle preussischen Provinzen die Städteordnung von 1853,

---

[1]) Vgl. zum Folgenden: Dr. K. Baschwitz, Die Organisation der städtischen Haus- und Grundbesitzer in Deutschland, 1909, S. 163 ff.

[2]) Vgl. zum Folgenden: Dr. A. Baron, Der Haus und Grundbesitzer in Preussens Städten, einst und jetzt, 1911.

wonach die Gemeindevertretung zu 50 v. H. aus Hausbesitzern bestehen muss (gegen $66^2/_3$ v. H. nach der Stein'schen Städteordnung von 1808). Diese historisch gewordenen Vorrechte des Hausbesiterstandes, die in den Besitzverhältnissen der modernen Grossstädte nicht die geringste Stütze mehr finden, haben oft erheblich dazu beigetragen, eine günstige Stellungnahme der Stadtverwaltungen zu den Bestrebungen der B.G. hintanzuhalten. So sind mir vielfach Mitteilungen darüber zugegangen, dass die Ueberlassung städtischen Baulands zu billigen Preisen an dem Widerstande der Gemeindevertretungen oft noch in letzter Stunde gescheitert sei. Dieser Gegnerschaft gegenüber machen sich in neuester Zeit aber auch innerhalb der Stadtverwaltungen starke, den B.G. günstige Strömungen bemerkbar, worauf z. B. die zahlreichen Anhänger hinweisen, die der Bund der Bodenreformer gerade unter den Bürgermeistern und Stadträten besitzt. Unter den Grossstädten, die sich durch eine energische Wohnungs- und Bodenpolitik auszeichnen, stehen an erster Stelle: Ulm (v. Wagner), Frankfurt a. Main (Adickes), Essen (Zweigert), Mannheim (Beck)[1]).

Zieht man das Fazit aus der vorstehenden Uebersicht, so ergibt sich klar, dass die der Baugenossenschaftssache günstigen Faktoren weit überwiegen. Von staatlicher wie von privater Seite sind ihr nicht nur die Hindernisse aus dem Wege geräumt, sondern sie ist auch ideell und materiell direkt gefördert worden. Nicht minder sind ihr die vielseitige Beratung, Ueberwachung und Kontrolle seitens der öffentlichen Geldgeber[2]) über die gesetzliche Revisionspflicht hinaus zum Segen geworden und haben grössere, für das Ansehen der Sache schädliche Misserfolge im einzelnen verhindert.

Neben der bisher gekennzeichneten grossen positiven Förderung des B.G.-Wesens dürften die wirtschaftlichen und intellektuellen Verhältnisse

[1]) É. Jäger, a. a. O. S 287.

[2]) Vgl. II. Teil, Abschn. 3c u. 4a

der arbeitenden Klassen selbst als Entwickelungsbedingungen geringere Bedeutung haben.

Auch auf diesem Gebiet lagen die Dinge in der Zeit von 1889 ab überwiegend so, dass sie in günstigem Sinne wirkten. Vor allem haben wir es mit einer Zeit zu tun, die durch eine kaum unterbrochene Aufwärtsbewegung der Löhne ausgezeichnet ist. Diese in einer umfangreichen Literatur[1]) nachgewiesene Tatsache musste nicht nur finanziell den Arbeiter in den Stand setzen, sich einer B.G. anzuschliessen, sondern war auch geeignet, durch die Erhöhung seiner Lebenshaltung und seiner Kulturansprüche Verständnis für die Wichtigkeit einer guten Wohnung in ihm zu erwecken. In gleichem Sinne mussten alle auf die geistige und sittliche Erziehung der Arbeiterklasse gerichteten Bestrebungen und Massnahmen wirken, wie etwa die Verbesserung der Volksschulen und der Fortbildungsanstalten, die Fachvereine, das Genossenschaftswesen auf anderen Gebieten, endlich die grosse Zahl der Wohlfahrtseinrichtungen. Was auf dem Gebiete der Volkswohlfahrt in den letzten 30 Jahren geleistet ist, darüber gibt das zum 80. Geburtstage Viktor Böhmerts 1909 herausgegebene Sammelwerk „Am Borne der Gemeinnützigkeit“ einen trefflichen Ueberblick.

Als retardierendes Moment muss noch die schon erwähnte ablehnende Haltung der Sozialdemokratie angeführt werden, die ihren Parteidoktrinen zuliebe die B.G. bekämpft.

Am Schluss dieser Betrachtungen darf ich die volle Uebereinstimmung ihrer Ergebnisse mit dem Verlauf der beigegebenen Entwickelungskurve feststellen: Eine mit seltener Regelmässigkeit verlaufende Aufwärtsbewegung seit 1889, dem Entstehungsjahre des neuen Genossenschaftsgesetzes.

Die kleine Stockung in den Jahren 1902/3 dürfte sich unschwer aus der allgemeinen wirtschaftlichen Depression der Krisenjahre 1900—1902 erklären.

---

[1]) Vgl. W. J. Ashley, Das Aufsteigen der arbeitenden Klassen in Deutschland im letzten Vierteljahrhundert, deutsch, Tübingen 1906.

Mit der besonderen Entwickelung der Beamten-B.G. werden wir uns im nächsten Abschnitt noch näher zu beschäftigen haben.

4. Die besonderen Entwickelungsbedingungen der Beamten-Baugenossenschaften.

Die bisher besprochenen rechtlichen und wirtschaftlichen Entwickelungsbedingungen sind im allgemeinen auch für die Beamten-B.G. wirksam gewesen.

Der auffällig grosse Anteil der Beamtenklasse an den baugenossenschaftlichen Bestrebungen bedarf aber offenbar noch einer weiteren Erklärung, da er — wie später zahlenmässig zu zeigen ist — den Anteil der Beamten an der Gesamtziffer der Berufstätigen erheblich übertrifft.

Wenn man die in der Beamtenklasse vorliegenden besonderen Bedingungen prüft, so kommt zunächst die finanzielle Unterstützung inbetracht, die Reich und Bundesstaaten im Interesse ihrer Angestellten dem gemeinnützigen Wohnungsbau gewähren.

Sodann kommt es anf den Grad der Wirkung an, den die unzulänglichen Wohnungsverhältnisse und die Tatsache der dauernden Mietensteigerung ausüben; diese Wirkung bemisst sich einerseits nach der Eigenart des Beamteneinkommens, andererseits nach der besonderen psychischen Disposition der Berufsangehörigen, der „Beamtenpsyche“. Ein weiteres wesentliches Moment liegt in der besonderen Eignung der Beamten zur Bildung exklusiver genossenschaftlicher Organisationen nach Massgabe ihrer geistig-sittlichen und materiellen Verhältnisse.

Ich möchte diese Punkte der besseren Uebersicht halber in besonderen Unterabschnitten kurz erörtern.

a) Das Beamteneinkommen und die Mietensteigerungen.

Das Beamteneinkommen ist „fest,“ durch Gesetz oder Verordnung bestimmt und folgt ausserordentlich schwer einer

Steigerung der Preise. In welchem Grade dies der Fall ist, geht z. B. daraus hervor, dass der zur Deckung des Wohnungsaufwandes bestimmte Teil der Beamtenbezüge im Reiche und in Preussen von 1872 bis zur Besoldungsreform von 1909 in seinen Sätzen unverändert geblieben war. Bis dahin hatte man sich damit begnügt, durch Einreihung einzelner Städte in höhere Ortsklassen des Tarifs die dringendsten Uebelstände zu mildern.

Demgegenüber steht die Tatsache des dauernden Anwachsens der Mietpreise. Die einzelnen Steigerungen pflegen von den Hausbesitzern in Zeiten allgemeiner Warenteuerung vorgenommen zu werden und treffen den Beamten um so härter, als er, der Nur-Konsument, die Preiserhöhungen in seinem Konsum nicht weiterwälzen sondern den Ausgleich im Ausgabeetat durch Verzicht auf andere Ausgaben herbeiführen muss.

Dass auch in Zeiten erhöhter Wohnungsproduktion die einmal erreichten Mietpreise selten herabgehen, beruht in den eigenartigen Verhältnissen des modernen Hausbesitzertums. Wenn auch in den Perioden sinkenden Geldwerts erfahrungsmässig sich viel Kapital der Wohnungsproduktion zuzuwenden pflegt[1]), so bringt das dadurch vermehrte Angebot keineswegs ein proportionales Sinken der Mietpreise hervor. Die Wirkung des Marktgesetzes wird ganz wesentlich abgeschwächt durch das hartnäckige Festhalten der vorzüglich organisierten Hausbesitzer an den einmal erzielten Preisen. Da der Verkaufswert eines Miethauses nichts anderes wie der kapitalisierte Mietertrag ist, bedeutet ein Zurückgehen der Mieten auch eine Minderung des realisierbaren Kapitals, und es ist begreiflich, dass man dann lieber die Wohnungen leer stehen lässt. Wie von Baschwitz[2]) treffend hervorgehoben wird, sind daher die in zahlreichen Zwangsverkäufen, Konkursen, Hypothekenverlusten erscheinenden Krisen auf dem Grundstücksmarkt meist die

---

[1]) Vgl. auch: Pohle, a. a. O., S. 5.

[2]) A. a. O, S. 165 ff.

einzige Art, in der sich ein Sinken der Mietpreise vollzieht. Da der Bodenpreis sich nach der erzielbaren Bodenrente richtet, mithin beim Heraufgehen der Mieten in benachbarten Bauten auch entsprechend höher wird, haben die Erbauer neuer Häuser schon mit hohen Grundstückspreisen zu rechnen und können die Mieten nicht niedriger ansetzen, als sie in bestehenden Häusern gezahlt werden. Hiernach kann auch ein vermehrtes Angebot von Wohnungen höchstens einen zeitweiligen Stillstand, nicht aber ein Sinken der Mieten bewirken.

Etwas günstiger liegen die Verhältnisse im Gebiet des westdeutschen Kleinhauses[2]) sowie überhaupt in kleineren und mittleren Städten, wo die sesshaften Hausbesitzer überwiegen, die viel eignes Geld in ihre Häuser gesteckt haben, zu ihnen in einem engeren persönlichen Verhältnis stehen und deshalb nicht leicht geneigt sind, gesteigerte Mieterträge durch Verkauf zu kapitalisieren. Diese Besitzer lassen sich in Zeiten vermehrter Wohnungsproduktion eher zum Herabsetzen der Mieten bewegen, weil sie eine Verringerung ihres Renteneinkommens leichter ertragen als der typische grossstädtische Hausbesitzer, für den das Haus vorwiegend Pfand- und Spekulationsobjekt ist, dessen Verkaufswert unter allen Umständen hoch gehalten werden muss.

Dem jede Gelegenheit zur Mieterhöhung ergreifenden Hausbesitzer kommt nun dem Beamten gegenüber besonders zustatten, dass dessen Einkommen im Gegensatze zu dem der Handwerker und Geschäftsleute leicht festzustellen ist. Vor allem werden bevorstehende Gehaltsaufbesserungen, die ja stets durch Parlamentsberichte und Zeitungsnachrichten öffentlich bekannt werden, mit Vorliebe benutzt, um Mietensteigerungen durchzusetzen. Wahrscheinlich, wenn auch schwer erweisbar, ist es, dass dieses Vorgehen auf Verabredungen der Hausbesitzervereine erfolgt[2]). Hierfür spricht

---

[1]) Vgl. Eberstadt, a. a. O., S. 57.

[2]) Gleiche Ansichten des Grafen Posadowsky und der Vossischen Zeitung zitiert Eberstadt, a. a. O., S. 118.

auch der Umstand, dass diese Vereine ebenso eifrig für eine Erhöhung der Beamtenbezüge eintreten, wie sie die öffentliche Unterstützung der Beamten-B.G. bekämpfen[1]).

b) Die Wirkung ungünstiger Wohnverhältnisse auf die „Beamtenpsyche."

Wie reagiert nun die den Angehörigen des Beamtenstandes eigentümliche Wesensrichtung auf die geschilderten Verhältnisse?

Zweifellos finden sich im Beamtentum Menschen zusammen, die in Beziehung auf den Beruf die gleichen Veranlagungen und Neigungen haben; letztere werden wieder durch das einförmige Berufsleben verstärkt und immer mehr in gleiche Bahnen geleitet, so dass man wohl von einer besonderen „Beamtenpsyche" sprechen kann. Ein stark hervortretender Zug dieser Psyche ist nun das Streben nach einer möglichst vollkommenen Stabilität und fest geregelter Ordnung der äusseren Lebensverhältnisse, ein Zug, welcher der Uniformität des Berufslebens und dem System der festen Besoldung durchaus entspricht.

Es ist leicht ersichtlich, dass dieses Streben durch die Unsicherheit der Mietverhältnisse und das ständige Steigen der Mietpreise empfindlich gestört werden muss. Der Beamte wird diese Verhältnisse auch rein psychologisch unangenehmer empfinden als der leichter bewegliche, an die Schwankungen des Erwerbslebens gewöhnte Geschäftsmann. Deshalb entschliesst er sich wohl zur Zahlung einer relativ hohen Miete, wenn ihm die Wohnung besonders zusagt und er einen langfristigen Vertrag schliessen, d. h. den regelmässigen Gang seiner Wirtschaft auf längere Zeit sichern kann. Unter den subjektiven Beweggründen, die einen Beamten zur Beteiligung an einer B.G. bringen können, wird demnach der Gedanke, den immer drohenden Mietsteigerungen zu entgehen, an erster Stelle stehen.

---

[1]) vgl. Baschwitz, a. a. O., S. 173.

c) Die Eignung der Beamten zur Genossenschaftsbildung.

Der Beamte ist der geborene Teilnehmer an Konsumtivorganisationen, sie bilden das einzige Gebiet, auf dem er sich im Wirtschaftsleben betätigen kann. Es bleibt aber noch zu erörtern, weshalb die starke Beteiligung der Beamtenklasse an der Selbsthilfe in der Wohnungsversorgung sich ganz überwiegend durch Bildung besonderer Beamten-B.G. vollzieht.

Mag man von dem Standpunkte aus, dass jede Sonderung nach sozialen Schichten und Berufsständen unerwünschte Gegensätze im Volksganzen schafft, die Entstehung so zahlreicher „Beamten"-B.G. bedauern, so ist doch nicht zu verkennen, dass die Beschränkung der Mitgliedschaft auf Personen gleicher Berufsart, gleicher wirtschaftlicher Auffassungen und Interessen den Genossenschaften die Erreichung ihrer Ziele wesentlich erleichtert. Im vorliegenden Falle bedeutet die Bildung reiner Beamtenorganisationen von vornherein insofern einen erheblichen Vorteil, als damit ein Kreis sozial und wirtschaftlich höher stehender Mitglieder abgegrenzt wird, als sonst für derartige Genossenschaften in Frage kommen. Bei einem Beamten sind Verantwortlichkeitsgefühl, Innehaltung übernommener Pflichten, Sinn für klare und geregelte Verhältnisse, Unterordnung, ohne Zweifel eher vorauszusetzen als bei dem Lohnarbeiter, abgesehen davon, dass seine Eigenschaft als Beamter schon die persönliche Unbescholtenheit und eine gewisse finanzielle Leistungsfähigkeit verbürgt. Auch die negativen typischen Beamteneigenschaften, wie Mangel an Unternehmungsgeist und Scheu vor geschäftlichem Risiko bedeuten bei dem Beamten als Genossenschaftsmitglied eher einen Vorzug und gerade bei B.G., die mit so geringer eigener Finanzkraft arbeiten, ist vorsichtiges und zurückhaltendes Geschäftsgebaren die wichtigste Tugend.

Es ist hiernach erklärlich, dass die Beamten im Bewusstsein der besonderen Garantieen, die sie als Genossen

bieten können, nach Möglichkeit bestrebt sind, eigene Organisationen zu bilden und andere Personen auszuschliessen, deren Gleichwertigkeit zum mindesten nicht ohne weiteres zu tage liegt und deren soziale Ansprüche und Bedürfnisse von den ihrigen verschieden sind. Berücksichtigt man hierzu den Erfahrungsatz, dass für alle Interessenverbände möglichste Homogenität der einzelnen Elemente eine wichtigste Voraussetzung für Aktionskraft und Erfolg bildet, so erscheint die Entstehung besonderer Beamten-B.G. ebenso erklärlich wie diejenige der zahlreichen anderen Berufsvereinigungen, in denen die deutsche Beamtenschaft organisiert ist. Im „Verbande deutscher Beamtenvereine“ [1]) waren Ende 1910 255 Vereine mit rd. 239000 Mitgliedern vereinigt, die — zum Teil auch in Genossenschaftsform — wirtschaftliche Zwecke verfolgen und sich besonders im Kredit-, Konsumvereins- und Versicherungswesen betätigen. Die älteren Vereinigungen dieser Art haben eine gute Vorschule und einen günstigen Boden für die Beamten-B.G. abgegeben und geschäftkundige Männer dafür herangebildet.

Den bisher skizzierten treibenden Kräften für die Teilnahme der Beamtenschaft an der Wohnungsfürsorge stehen nun aber auch gewisse äussere und innere Widerstände gegenüber.

Eine Reihe von Beamten — schätzungsweise 5 v.H. der Gesamtzahl — ist durch den Besitz von Dienstwohnungen der Sorge um die Behausung überhoben. Ein grosser Teil der staatlichen Beamten ist nur in beschränktem Masse sesshaft und hat mit häufigen Versetzungen zu rechnen. Solche Beamte fallen für die Beteiligung an B.G. aus, weil sie den Erfolg — die Erlangung einer Vereinswohnung — meist nicht abwarten, jedenfalls ihn nicht lange geniessen können. Andere Beamte, die unregelmässigen Dienst, insbesondere Früh-, Spät- oder Nachtdienst, haben, können nur in der

[1]) Ed. Schulz, Hauptbericht über die Wirksamkeit der zum Verbande deutscher Beamtenvereine gehörenden Vereine im Jahre 1910, 1911.

Nähe ihrer Arbeitsstätte wohnen. Für sie kommt die Beteiligung an einer B.G. nur inbetracht, wenn deren Bautätigkeit zufällig sich auf die passende Stadtgegend erstreckt. Dieser Umstand hat an solchen Orten, wo grosse Verkehrsinstitute — besonders Bahnhöfe — ein zahlreiches Personal vereinigen, vielfach zur Bildung eigener B.G. für dieses Personal geführt. Derartige Vereine sind besonders unter den Beamten und Arbeitern der bayrischen Staatsbahnen verbreitet, ihre Zahl betrug 1910 bereits 48, davon entfielen 11 allein auf München.

Von den Momenten psychologischer Natur, die den typischen Beamten von der Beiligung an einer B.G. abhalten können, spielt die Scheu vor dem damit verbundenen Risiko, dem Verlust der Haftsumme, eine wesentliche Rolle, schon weil der staatlich versorgte Beamte nicht gewöhnt ist, zur Verbesserung seiner Lage etwas aufs Spiel zu setzen. Als Mitglied einer B.G., besonders aber als geschäftsführendes Mitglied, betritt er das ihm meistens recht fremde Gebiet freier Wertproduktion mit hohen Kapitalaufwendungen; er sieht sich vor eine Reihe schwieriger juristischer, technischer und geschäftlicher Fragen gestellt, die ihm bisher ferngelegen haben. Auch die Notwendigkeit, selbständige und folgenschwere Entscheidungen zu treffen, ist für den mittleren oder unteren Beamten, der nur nach Direktiven oder festen Dienstordnungen zu arbeiten gewöhnt ist, ein Punkt, der abschreckend zu wirken vermag. Wenn diese Momente auch durch die vorerwähnte sonstige Vereinstätigkeit der Beamten eine gewisse Einschränkung erfahren, so ist doch nicht zu verkennen, dass jene Betätigungen in Kreditvereinen usw. an Schwierigkeit und Risiko mit der Bauunternehmung nicht verglichen werden können.

Schliesslich sei als hemmendes Moment noch die viel verbreitete Abneigung erwähnt, mit so vielen Berufsgenossen kolonieartig zusammen zu wohnen. Man fürchtet, dem in der Kollegenschaft üblichen Neid, der Klatschsucht und Neugierde durch das enge Beieinander noch mehr als sonst ausgesetzt zu sein. Endlich stösst sich der mehr entwickelte

individuelle Geschmack an dem notwendig Schablonenhaften der von einer Genossenschaft meist in grösseren Gruppen erbauten Häuser und Wohnungen, man scheut die „Beamtenkasernen“ und verzichtet nicht gern auf die freie Wahl der Heimstätte. Dieses letztere Moment hält besonders die höheren Beamten von der Beteiligung an B.G. ab, insofern der Mitbewerb um die Wohnungen inbetracht kommt. Mit der grösseren finanziellen Bewegungsfreiheit und der durch höhere Geistes- und Geschmacksbildung entwickelten Selbständigkeit nimmt naturgemäss die Neigung ab, zur Befriedigung der persönlichen Bedürfnisse sich genossenschaftlicher Hilfe zu bedienen und sich damit dem Massengeschmack und den Mehrheitsbeschlüssen unterzuordnen. Hiermit ist offenbar auch der Verbreitung der B.G. zur Zeit eine obere Grenze gesetzt. Vor wenigen Jahren lag sie auf diesem Gebiet noch unterhalb des eigentlichen Mittelstandes, jetzt begreift sie schon einen grossen Teil davon mit ein. Ob mit der Zeit auch die höheren Beamten und die ihnen an Bildung und Einkommen gleichstehenden Kreise wider ihre Neigung gezwungen sein werden, die Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses auf genossenschaftlichem Wege zu suchen, muss dahingestellt bleiben, bis jetzt sind Anzeichen dafür noch nicht hervorgetreten.

5. Die geographische Verteilung der Baugenossenschaften.

Ueber die geographische Verteilung der B.G. zu Anfang des Jahres 1911 gibt die folgende Tabelle eine Uebersicht. Die Zahlen sind nach der amtlichen Statistik der Zentralgenossenschaftskasse zusammengestellt, die darin noch nicht enthaltenen Angaben für die Jahre 1909 und 1910 sind mir von Herrn Geheimrat Professor Dr. Petersilie besonders mitgeteilt worden.

Staat	B.G. im Ganz.	darunt. Beamt B.G.	in Prozent
1. Preussen			
Ostpreussen	43	14	33
Westpreussen	27	12	44
Berlin	17	2	12
Brandenburg	66	26	40
Pommern	33	11	33
Posen	33	10	30
Schlesien	75	32	43
Sachsen	40	10	25
Schlesw. Holst.	52	6	12
Hannover	67	15	22
Westfalen	153	13	9
Hessen-Nassau	32	4	13
Rheinprovinz	135	11	8
zus.	773	166	21
2. Bayern	137	48	35
3. Württemberg	26	3	12
4. Sachsen	66	3	5
5. Hessen	40	3	8
6. Baden	20	1	5
7. Sachsen-Weimar	4	—	—
8. Mecklenb.Schwer.	2	—	—
9. „ -Strehlitz	—	—	—
Seite	1068	224	

Staat	B.G. im Ganz.	darunt Beamt B.G.	in Prozent
Uebertrag	1068	224	—
10. Oldenburg	6	—	—
11. Braunschweig	4	—	—
12. Sachsen-Meiningen	1	—	—
14. „ -Altenburg	1	—	—
15. „ -Kob.-Gotha	2	1	50
16. Schwarzb. Rudolst.	—	—	—
17. „ -Sondershn.	1	—	—
18. Reuss ält. Linie	1	—	—
19. „ jüng. „	3	1	33
20. Lippe-Detmold	1	—	—
21. Schaumburg-Lippe	—	—	—
22. Waldeck	—	—	—
23. Hamburg	7	2	29
24. Bremen	5	1	20
25. Lübeck	1	—	—
26. Elsass-Lothringen	14	1	7
27. Anhalt	7	1	14
Summe	1122	231	21

Betrachtet man zunächst die Verteilung im ganzen Reich, so entfallen rd. 69 v. H. aller B.G. auf Preussen, weitere 26 v. H. auf Bayern, Württemberg, Sachsen, Hessen und Baden, sodass nur 5 v. H. für alle anderen Bundesstaaten bleiben. Von den Beamten-B.G. entfallen 72 v. H. auf Preussen, 21 v. H. auf Bayern und nur 7 v. H. auf alle übrigen Staaten.

Innerhalb Preussens entspricht die Zahl der B.G. ungefähr der Dichte der städtischen Siedelungen[1]). Im Osten

[1]) Vgl Dr J. Hastings, Die Dichte der städtischen Siedelungen in Europa, 1909, S. 19.

ragen die beiden volk- und städtereichen Provinzen Brandenburg (einschl. Berlin) und Schlesien hervor mit 83 bezw. 75 B.G. Im Westen übertreffen die Rheinprovinz und Westfalen entsprechend dem grossen Städtereichtum der Industriegebiete alle anderen Landesteile; auf sie entfallen zusammen 288 = 37 v. H. aller preussischen B.G. In Hannover und Schleswig-Holstein sind die B.G. mit 67 und 52 reicher vertreten als ihre geringe Städtedichte erwarten liesse. Diese Provinzen bilden die Wirkungskreise des Landrats Berthold, der Landesräte Liebrecht und P. Ch. Hansen, die hier in langjähriger Arbeit viel erreicht haben.

Um den verschiedenartigen Anteil der Beamten-B.G. an der Gesamtzahl anschaulich zu machen, diene folgende Uebersicht, in der die preussischen Provinzen mit gleichartigen Verhältnissen zusammengefasst sind:

Es bestehen in	B.G. überhaupt	davon B.B.G.	in %
a) Ostpreussen, Westpreussen, Posen, Pommern,	136	47	35
b) Brandenburg, Schlesien:	158	60	38
c) Hannover, Schleswig-Holstein:	119	21	18
d) Sachen, Hessen-Nassau:	72	14	19
e) Rheinprovinz, Westfalen:	288	24	8
f) Bayern	137	48	35
g) Königreich Sachsen	66	3	5
h) Hessen-Darmstadt.	40	3	7

Die Verteilung entspricht den allgemeinen Bevölkerungsverhältnissen der verschiedenen Gebietsteile: In den preussischen Ostprovinzen und in Bayern, den agrarischen, industriell weniger entwickelten Gegenden, eine sehr starke Beteiligung des Beamtentums, entsprechend seinem sonstigen Hervortreten im öffentlichen und gesellschaftlichen Leben. Während der Anteil der Beamtenvereine in Mitteldeutschland sich auf einer mittleren Linie hält, sinkt er in den

industriereichen Westprovinzen auf einen recht geringen Prozentsatz. In Sachsen und Hessen finden sich ebenfalls nur wenige Beamten-B.G., weil diese Staaten durch den Bau von Dienst- und Mietwohnungen selbst für ihre Bediensteten in weitgehendem Masse gesorgt haben, sodass für diese ein besonderer Anlass zur Selbsthilfe nicht vorlag.

Im Rheinlande und in Westfalen hatte die Fürsorge für Arbeiterwohnungen früh einen ungewöhnlich hohen Stand erreicht. Eine einzig dastehende [1]) Teilnahme der Gemeinden an diesen Bestrebungen, persönliche Einwirkungen der Provinzialbehörden [2]), des Landesrats Brandts in Düsseldorf und besonders die Tätigkeit des „Rheinischen Vereins zur Förderung des Arbeiterwohnungswesens", haben hier das Baugenossenschaftswesen zu schneller Entfaltung gebracht. Ein hochgelöhnter, geistig regsamer Arbeiterstand mit guten und festen Beschäftigungsverhältnissen gab eine geeignete Grundlage dafür ab. Neben diesen Arbeiter-B.G. kamen Beamtenorganisationen nicht recht auf; im Jahr 1900 entfielen von 53 B.G.[3]) nur 3 auf die Beamten. Dieses Verhältnis hat sich bis jetzt erhalten und es liegt nahe, dass die Beamten keine Veranlassung fanden, sich besonders zusammenzutun, sondern es vorgezogen haben, sich den bestehenden B.G. anzuschliessen. Dafür spricht, dass die Beamten hinsichtlich des Einkommens und der Lebenshaltung sich nicht annähernd in gleichem Masse wie im Osten aus dem Durchschnitt der industriellen Bevölkerung herausheben und somit ihre Wohnungsansprüche sehr wohl auch als Mitglieder solcher B.G. befriedigen konnten, die eigentlich auf Arbeiterverhältnisse zugeschnitten waren. In Ostdeutschland liegen die Umstände ganz anders; bei den wenig günstigen Einkommensverhältnissen der traditionellen Anspruchslosigkeit und geringen Kultur der eingesessenen Bevölkerung fand die

---

[1]) Vossberg, a. a. O. S. 73.

[2]) ebenda, S. 65.

[3]) Jahresbericht des Rheinischen Vereins pp., Anlage 1 für 1908.

Baugenossenschaftssache spät und schwer Eingang. Die Leistungsfähigkeit der Arbeiterklasse lag meist in jeder Hinsicht unter dem Niveau, das die genossenschaftliche Selbsthilfe voraussetzen muss. Die Beamtenschaft stand kulturell und finanziell weit höher im Vergleich zur Arbeiterschaf als im Westen, ihr fiel daher von selbst in der Wohnungsfürsorge wie auf vielen anderen Gebieten die Führung zu. Die besondere Stellung der Beamten — vor allem im slavischen Osten — lässt auch ihre weitgehende Absonderung auf unserem Gebiete natürlich erscheinen.

Die zahlreichen Beamten-B.G. in Bayern bestehen zum grössten Teil aus Verkehrsbeamten und -arbeitern. Sie verdanken ihre Entstehung und Verbreitung der grossen Fürsorge des Staates, insbesondere der Eisenbahnverwaltung [1]).

Nach den Grössenklassen der Städte erhält man folgende Verteilung der Beamten-B.G.:

Es entfallen auf Städte von

2— 5000	Einwohnern	17
5— 20000	„	82
20— 50000	„	52
50—100000	„	28
100—500000	„	34
über 500000	„	18
	zus.	231

Es zeigt sich, dass beinahe die Hälfte der Gesamtzahl auf die Kleinstädte bis zu 20000 Einwohner entfällt, ein Hinweis, dass die Mängel des Wohnungswesens sich keineswegs nur auf die Grosstädte beschränken und dass diesen Mängeln hier andere Ursachen zugrunde liegen müssen wie die Bodenspekulation und das rasche Steigen der Grundrente, da beide Punkte bei Kleinstädten in der Regel keine Rolle spielen. Dass die Wohnungsmängel und damit der Antrieb zum gemeinnützigen Wohnungsbau trotzdem im allgemeinen mit der Grösse der städtischen Siedelungen wachsen, ist nicht zu bezweifeln und zeigt sich leicht, wenn man die

[1]) Hierzu: Jäger a. a. O., S. 252 ff.

obigen Zahlen zu der Gesamtzahl der Städte in den verschiedenen Klassen in Beziehung setzt.

Es waren vorhanden [1])

			Beamten B.G.
Kleinstädte von	2— 5000	Einwohnern 2269	17
„ „	5— 20000	„ 864	82
Mittelstädte „	20—100000	„ 194	80
Grosstädte über	100000	„ 33	52

Die Statistik ist zwar vom Jahre 1900, die dadurch entstehende Ungenauigkeit ist aber gegenüber den Vergleichsgrössen so gering, dass sie den Charakter des Ergebnisses nicht ändert.

Es enttallen hiernach auf je 100

Kleinstädte von	2—5000	Einwohnern	0,75
„ „	5—20000	„	9, 5
Mittelstätte			41
Grossstädte			158 Beamten-B.G.

6. Höhe und Zusammensetzung des Mitgliederbestandes.

Die Höhe des Mitgliederbestandes betrug nach den Berichten der 231 Beamten-B.G. gegen Ende des Jahres 1910 rd. 55000, d. h. im Durchschnitt 239 für einen Verein. Dieser Durchschnitt wird aber stark durch die abnorm grosse Mitgliederzahl des „Beamten-Wohnungsverein zu Berlin“ beeinflusst; sie betrug 9500 und übertraf diejenige des nächststärksten Vereins um etwa das fünffache. Lässt man den Berliner Verein fort, so ergibt sich ein Durchschnitt von 198 Mitgliedern. Zum Vergleiche seien folgende Zahlen herangezogen:

Für alle B.G. betrug die durchschnittliche Mitgliederzahl [2]):

---

[1]) Nach Elster, Artikel „Bevölkerungswesen“ im Handwörterbuch der Staatswissenschaften.

[2]) Berechnet nach: A. Petersilie, Mitteilungen zur deutschen Genossenschaftsstatistik für 1909.

1905: 206
1906: 207
1907: 197
1908: 197
1909: 192
zus. 999 oder i. D. rd. 200.

Nach den letzten amtlichen Erhebungen[1]) betrug die absolute Mitgliederzahl für 847 B.G. im Jahre 1909: 162469. Wendet man den ermittelten Durchschnittssatz von 200 an, um die Zahl für 1911 zu schätzen, so ergeben sich für 1122 B.G. rd. 224400 Mitglieder. Dr. Vossberg[2]) gibt für 1905 die Zahl 115000 an, nach der — s. Zt. ihm noch nicht bekannten — amtlichen Statistik[1]) betrug sie 119600. Von der Mitgliederzahl der B.G. entfallen mithin 25 v. H. auf Beamtenvereine; nimmt man noch die Beteiligung der Beamten an den übrigen B.G. dazu, so zeigt sich, dass die Beamtenschaft weit mehr als ein Viertel aller Mitglieder der deutschen B.G. stellt.

Das Verhältnis[3]) der Erwerbstätigen in Bergbau, Industrie, Handel und Verkehr zu den Zivil- und Militärbediensteten nebst Angehörigen der freien Berufe ist im deutschen Reich annähernd 7 : 1; wenn man die Angehörigen der Armee und Marine abzieht, da sie hier kaum beteiligt sind, so ergibt sich ein Verhältnis von 12 : 1. Innerhalb der B.G. war das Verhältnis 3 : 1, mithin ist die Beteiligung der Beamten 4 mal so gross wie die der anderen Erwerbstätigen.

Die grösste Beamten-B.G. ist, wie schon erwähnt, der „Beamten-Wohnungsverein zu Berlin“ mit rd. 9500 Mitgliedern, er steht damit überhaupt an der Spitze der deutschen B.G. Keiner der übrigen Beamtenvereine erreicht dagegen auch nur die Zahl von 2000 Mitgliedern. Von den übrigen B.G. haben über 2000 Mitglieder: der „Berliner

---

[1]) A. Petersilie, a. a. O., S. 5/6.
[2]) A. a. O., S. 77.
[3]) Berechnet nach der „Statistik des deutschen Reiches“, Bd. 111.

Spar- und Bauverein (5200), der „Dresdener Spar- und Bauverein“ (3100) und der „Dortmunder Spar und Bauverein.“

Es zählen

bis zu	50	Mitglieder	25	Beamten-B.G.	mit	zus.	800
50—	100	„	42	„	„	„	3200
100—	200	„	92	„	„	„	12200
200—	500	„	51	„	„	„	15100
500—1000		„	17	„	„	„	10500
über	1000	„	4	„	„	„	13300

Ueber die Berufsstellung der Genossen liegt nur von 96 Beamten-B.G. statistisches Material vor, von den übrigen Vereinen ist hierüber Genaueres nicht zu ermitteln.

Die vorliegenden Angaben umfassen 29168 Genossen. Hiervon waren:

1044	höhere Beamte	=	4 v. H.
18374	mittlere „	=	62 „ „
6819	untere „	=	23 „ „
2050	ständige Arbeiter	=	7 „ „
1181	Privatbeamte und andere Erwerbstätige	=	4 „ „

Von den höheren Beamten sind erfahrungsgemäss viele nicht Wohnungsbewerber sondern lediglich fördernde Mitglieder, es befinden sich darunter eine Anzahl Minister[1]), vortragende Räte, Chefs von Provinzialbehörden; Fürst Bülow und der jetzige Reichskanzler sind Mitglieder des Beamten-Wohnungsvereins zu Berlin. Unter den nicht in öffentlichen Diensten stehenden Genossen finden sich neben zahlreichen Privatbeamten auch Rechtsanwälte, Aerzte, ferner Handwerksmeister und sonstige Lieferer der Genossenschaften, endlich kleine Kaufleute, welche die Läden innehaben, die manche Vereine zur besseren Rentabilität ihrer Häuser eingerichtet haben. Von den beamteten Genossen gehören 34 v. H. der Eisenbahnverwaltung, 21 v. H. der Reichspostverwaltung an, 12 v. H. sind Lehrer und Lehrerinnen; 3 v. H. sind Beamten-

[1]) H. Riese, Der Beamten-Wohnungsverein zu Berlin 1900—1910, S. 5.

witwen und Töchter, sie sind in der Gesamtstatistik den mittleren Beamten zugezählt worden. Die ständigen Arbeiter sind fast durchweg Bahnarbeiter und besonders zahlreich in den B.G. des bayrischen Verkehrspersonals vertreten.

Nach den mir vorliegenden Fragebogen, Geschäftsberichten und Protokollen gehören die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder fast ausschliesslich zu den mittleren Beamten, und man gewinnt den Eindruck, dass die Haupttätigkeit und der grösste Einfluss in den Vereinen von Mitgliedern dieser Kategorie ausgeübt werden; sie bildet offenbar den Kern der Bewegung. Nicht geringen Anteil daran haben die Lehrer, die sich hier wie auf vielen anderen Gebieten gemeinnütziger Arbeit äusserst regsam zeigen. Technisch vorgebildete Beamte, die sich als Sachverständige und Leiter der praktischen Bautätigkeit eignen, sind in fast allen Beamten-B.G. vertreten. Auch für das Kassenwesen, die Bureau- und Schreibarbeit sind reichlich geeignete Kräfte vorhanden, da die meisten mittleren Beamten damit vertraut sind. Seltener werden die Mitglieder sein, die für die kaufmännische und juristische Seite der genossenschaftlichen Tätigkeit Vorbildung und Routine besitzen.

Nach alledem erfreuen sich die Beamten-B.G. bei der relativ hohen allgemeinen und fachlichen Bildung ihrer geschäftsführenden Mitglieder weit günstigerer Vorbedingungen für das Gedeihen ihrer Arbeit als die Arbeiter-B.G., denen es ohne Zweifel oft schwer wird, geeignete Kräfte aus ihrer Mitte zu finden, und die daher oft Rat und Hilfe bei Aussenstehenden suchen müssen. Dafür geniessen die Arbeiterorganisationen — wie früher bereits erwähnt — in reichem Masse die tätige Unterstützung sozialpolitisch interessierter und erfahrener Männer, während die Beamtenvereine im allgemeinen auf sich selbst angewiesen sind.

Ueber die Berufs- und Klassengliederung der Mitglieder in den — oft gegensätzlich so genannten — „Arbeiter-B.G.“ fehlt es leider an ausreichenden statistischen Unterlagen. Schon die wenigen vorhandenen, älteren Zahlen beweisen

aber, dass neben den Arbeitern auch zahlreiche Angehörige des kleingewerblichen und kaufmännischen Mittelstandes in diesen Vereinen vertreten sind. So fand Grävell[1]) Ende 1900 in 212 B.G. neben 20879 Arbeitern 24734 Vertreter anderer Stände; nach dem „Jahrbuch des allgemeinen Verbandes deutscher Genossenschaften für 1903“ gab es in 139 Vereinen 22000 Angehörige der Arbeiterklasse und 11000 andere Personen. Von den Darlehen des Reichs entfallen bis 1909 etwa 38 v. H., von denen des preussischen Staats etwa 26 v. H. auf sogenannte Arbeiter-B.G., während die grösseren Anteile den Beamten-B.G. zu gute kamen[2]); beide Summen betragen zusammen rd. 19 Millionen M. Da die Darlehen zu den Gesamtdarlehen an B.G. im gleichen Verhältnis stehen müssen, wie die Zahl der Reichs- oder Staatsbediensteten zur Gesamtzahl der Genossen, lässt sich aus obigen Summen entnehmen, dass eine erhebliche Zahl von Beamten und Staatsarbeitern auch an den sogen. Arbeiter-B.G. beteiligt sind.

7. Die Ziele der Baugenossenschaften.

Um die ihnen obliegenden Aufgaben zu erfüllen, können die B.G. sich folgende Ziele stecken:

a) fertige Häuser durch Kauf oder Miete zu erwerben, um sie an die einzelnen Genossen weiter zu vermieten;
b) die Vermittelung von Kredit für Genossen, die Eigenhäuser bauen wollen;
c) den Bau neuer Häuser, die von den Genossen unter erleichternden Bedingungen als Eigentum erworben werden;
d) den Bau von Häusern, die im Eigentum des Unternehmens verbleiben und an die Genossen vermietet werden.

---

[1]) A. a. O., Anhang Tabelle IIa.

[2]) Nach den Reichstagsdrucksachen und denen des Abgeordnetenhauses Nr. 1177 und 662.

Der erste Weg ist von den deutschen B.G. überhaupt nicht beschritten worden. Die zweite Form, eigentlich nicht Bau- sondern Baukreditgenossenschaft ist unter dem Namen der „building societies“ in England und Amerika weit verbreitet und hat dort grosse Erfolge erzielt[1]). In Deutschland hat sie keinen Boden gefunden; ein einziger Versuch, der 1868 in Breslau mit einem derartigen Unternehmen gemacht worden war, ist bald gescheitert[2]).

Das dritte Ziel, der Bau von Eigenhäusern für die Genossen, galt in der ersten Periode der deutschen Baugenossenschaftsbewegung (1870—1889) unbestritten als die eigentliche Aufgabe der Genossenschaften[3]). Aber schon in dieser Zeit liess sich der Grundsatz, nur Erwerbshäuser herzustellen, nicht rein durchführen, viele Vereine begannen neben jenen auch grössere Miethäuser zu bauen. Der „Spar- und Bauverein zu Hannover“ war dann 1885 der erste, der grundsätzlich zum alleinigen Bau von Miethäusern überging[4]). In späterer Zeit entstanden immer mehr B.G. auf dieser Grundlage, da bei den schnell wachsenden Bodenpreisen, besonders in den grösseren Städten, an den Bau kleiner Eigenhäuser nicht mehr zu denken war. Heutigentages bilden die B.G. mit dem Grundsatze des kollektiven Eigentums die grosse Mehrheit[5]); nur in Nordwestdeutschland, wo das Kleinhaus noch jetzt vorherrscht und die Mietkaserne nur langsam Eingang findet, werden von den B.G. noch viel Erwerbshäuser hergestellt. So hatten die gemeinnützigen Bauvereine der Rheinprovinz bis 1908 neben 1798 Miethäusern 4122 Eigenhäuser erbaut[6]).

---

[1]) Vgl. Eberstadt, a. a. O., S. 278. 368.

[2]) Ueber die Einzelheiten berichtet Vossberg, a. a. O., S. 31.

[3]) Vgl. hierzu: F. A. Lange und Sonnemann, Jedermann Hauseigentümer, 1865, ferner die Resolution Parisius auf dem Vereinstage des „allgemeinen Genossenschaftsverbandes“ (Schultze-Delitzsch) in Stettin 1865, Berichte darüber in der „Innung der Zukunft“, Jahrgang 1865.

[4]) Vgl. Vossberg, a. a. O., S. 43.

[5]) Bericht des Landrats Berthold in „Blätter für Genossenschaftswesen“ No. 51 und 52 für 1909, Sonderabdruck, S. 6.

[6]) Jahresbericht für 1908 des Rheinischen Vereins pp., Anlage 4.

Es würde zu weit führen, hier noch einmal die Gründe für und wider die eine oder andere Betriebsweise der B.G. darzulegen, zumal die einst lebhaft erörterte Streitfrage jetzt kaum noch die Gemüter erregt. Man hat längst erkannt, dass theoretische und generelle Entscheidungen darüber wertlos sind, und dass die Bedürfnisse und die finanzielle Lage der Mitglieder, die örtliche Wohnsitte und die Bodenpreise im Einzelfalle dafür massgebend sein müssen, ob sich die B.G. mit der Herstellung von Miet- oder Erwerbshäusern zu befassen hat. Zu bedauern bleibt, dass, durch jene Streitfrage veranlasst, die B.G. auf der Grundlage des Kollektiveigentums sich 1898 von dem alten Schultze-Delitzsch'schen Genossenschaftsverbande lösten und sich zu einem besonderen Verbande zusammenschlossen, der seither unter der Leitung des Professors Dr. Albrecht steht[1]).

Die Beamten-B.G. beschränken sich fast durchweg auf die Herstellung von Miethäusern; nach dem vorliegenden Material werden nur von 4 Vereinen (Bergen a. Rügen, Flensburg, Görlitz, Hannover) auch Eigenhäuser erbaut. Ein naheliegender Grund für diesen Tatbestand liegt in der geringen Sesshaftigkeit der Beamten, die fast alle mit der Möglichkeit von Versetzungen zu rechnen haben.

Die Aeusserung des Geheimrats Liebrecht[2]), „der grossen Menge der Arbeiter und zwar nicht nur in den grösseren Städten ist es nicht darum zu tun, römisch-rechtliches Eigentum an einem Hause zu erwerben, sie wollen daran ein gesichertes Wohnrecht haben" dürfte wohl auch auf andere Mitglieder von B.G. zutreffen. Das gesicherte Wohnrecht, d. h. die Sicherheit vor Kündigung und Mietsteigerung, ist in der Tat das Wichtigste, was sie erhoffen.

Können die B.G nun diese Erwartung erfüllen? Vollständig lässt sie sich nur verwirklichen, wenn der Verein

---

[1]) Vgl. hierzu: Protokolle der konstituierenden Versammlung des Albrecht'schen Verbandes, 1897, S. 8.

[2]) Zeitschrift der Zentralstelle für Arbeiter-Wohlfahrtseinrichtungen, 1897, S. 256.

sich jedes Kündigungsrechts begibt. Tatsächlich ist das auch vielfach geschehen, wenigsten bei Begründuug der Genossenschaften, später hat man aber erkannt, dass dieser Grundsatz nicht durchzuführen war, ohne die Rentabilität des Unternehmens zu gefährden. Jetzt lassen die Satzungen der B.G. meist eine Hintertür offen, durch welche die Unkündbarkeit der Wohnungen unter gewissen Voraussetzungen und Kautelen tatsächlich aufgehoben und in eine beschränkte Kündbarkeit verwandelt wird.

Auf die Gründe für diese Massnahme kann erst später[1]) eingegangen werden, hier ist nur festzustellen, dass als die Aufgabe der baugenossenschaftlichen Tätigkeit nicht die volle Unkündbarkeit, aber immerhin eine sehr erschwerte Kündbarkeit der Wohnungen gelten muss, ein Zustand, der gegenüber der willkürlichen Mietsteigerung der privaten Hausbesitzer als wertvoll und verlockend erscheinen muss.

In einigen Satzungen wird die Beschaffung „preiswerter", in anderen „billiger" Wohnungen als Zweck des Vereins bezeichnet, andere sprechen von „Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen." Alle aber wollen „gesunde" oder „zweckmässig eingerichtete" Wohnungen herstellen, und auf diese Eigenschaften scheint man mit Recht ein grösseres Gewicht zu legen als auf die absolute Billigkeit.

Die Mahnung an die B.G., nicht sowohl auf möglichst billige als auf möglichst gute Wohnungen zu sehen, kehrt in allen Sitzungsberichten, auf allen Verbandstagen wieder. Als obere Grenze für die Wohnungspreise können allgemein die derzeitigen ortsüblichen Mietpreise angesehen werden, weil die Mitglieder erfahrungsmässig nicht geneigt sind, höhere Sätze — trotz der Preiswürdigkeit der Wohnungen — zu zahlen.

So wird man das praktische Ziel der B.G. etwa dahin formulieren können, „gute und preiswerte Wohnungen in eigens erbauten Häusern zu erstellen und sie unter weitgehendem Verzicht auf das Kündigungrecht an die Genossen zu vermieten.

---

[1]) Vgl. II. Teil, 1. Abschnitt, über 'die Kalkulation der Mieten.

Nach den vorliegenden Jahresberichten haben sich eine Anzahl von B.G. mit der Schaffung von Wohlfahrtseinrichtungen befasst, wie Kinderspielplätze, Turneinrichtungen, Leseräume, Büchereien, Verpachtung von Garten- und Ackerland. Ob auch der vereinzelt vorkommende Vertrieb von Lebensmitteln und Gebrauchsartikeln unter den Genossen zu den berechtigten Zielen einer B.G. zu rechnen ist, erscheint zweifelhaft. Jedenfalls bringt ein solcher geschäftlicher Nebenbetrieb die Gefahr mit sich, dass sich dadurch leicht Unklarheiten in der Kassenführung und in der Bilanz einstellen, so dass im Bedarfsfalle die Gründung eines besonderen Konsumvereins vorzuziehen ist.

Inwieweit neben den bisher betrachteten praktischen Aufgaben auch die Förderung des sozialethischen Gedankens, der in dem Genossenschaftsbegriff liegt, als bewusstes Ziel innerhalb der B.G. erkannt und gesetzt worden ist, darüber lässt sich schlechterdings wenig sagen. Aus einzelnen, mir von Beamten-B.G. zugegangenen Schreiben ist eine derartige ideelle Auffassung des Genossenschaftszwecks wohl zu erkennen. Manche erhoffen eine geistig-sittliche Hebung des Standes davon, Erweckung des Gemeinsinnes, Erziehung zu gegenseitiger Rücksichtnahme. Auf der anderen Seite sehen Einzelne in der Verbreitung der B.G. den Aufschwung einer höheren Wirtschaftsform, einen wichtigen Faktor zur Milderung der sozialen Gegensätze und den eigentlichen Weg zur Wohnungsfrage. Diese Ausserungen stammen von einzelnen Vorstandsmitgliedern, sie sind oft von Klagen über die Verständnislosigkeit der anderen Genossen begleitet und bestätigen, dass die Anteilnahme der meisten über ihr nächstliegendes Selbstinteresse nicht hinausgeht. Wenn hiernach von einem bewussten Anstreben idealer Ziele bei den B.G. im allgemeinen wohl nicht gesprochen werden kann, so mögen doch sozialethische und wirtschaftlich bedeutsame Wirkungen ungewollt von ihnen ausgehen. Hierüber wird erst zu urteilen sein, wenn wir ein vollständiges Bild ihrer Gesamtwirksamkeit gewonnen haben werden.

Lebenslauf.

Geboren zu Berlin am 25. Novbr. 1874 erhielt ich meine Schulbildung auf dem Andreas-Realgymnasium daselbst, das ich Ostern 1893 mit dem Zeugnis der Reife verliess, um als Anwärter für die höhere Laufbahn in den Postdienst einzutreten. Die erste Postfachprüfung bestand ich 1896, die Staatsprüfung 1902. Nach längerer Tätigkeit in den Bezirken Berlin, Schwerin (Mecklb.) und Oldenburg wurde ich 1908 Postinspektor und Hilfsreferent bei der Ober-Postdirektion in Breslau. Als solcher widmete ich mich an der Universität Breslau dem Studium der Staatswissenschaften, der Geographie und Philosophie; meine Lehrer waren die Herren Professoren:

Baumgartner, Klaatsch, Kühnemann, Leonhard, Rauch, Supan, Stern, Volz, v. Wenckstern, Wolf.

Besondereren Dank schulde ich den Herren Geheimrat Wolf und Prof. v. Wenckstern für die in ihren Seminarien erhaltene Anregung; Herrn Prof. v. Wenckstern bin ich für seine stete liebenswürdige Anteilnahme an meinen Studien tief verpflichtet.

Das examen rigorosum bestand ich am 24. Juli 1912.